



# Handreiking KGO Gemeente Olst-Wijhe

Werken aan een leefbaar platteland

Olst-Wijhe, 28 mei 2024

## Inhoudsopgave

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                                     | 3  |
| 1.1   | Aanleiding .....                                                    | 3  |
| 1.2   | Status en scope handreiking.....                                    | 3  |
| 1.3   | Samenhang met omgevingsvisie en ander beleid .....                  | 4  |
| 2     | Wat is Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving? .....                      | 5  |
| 2.1   | Korte schets provinciaal Werkboek KGO .....                         | 5  |
| 3     | Instrumenten en mogelijkheden .....                                 | 7  |
| 3.1   | Woning voor schuur .....                                            | 7  |
| 3.1.1 | Nieuwe woning(en).....                                              | 7  |
| 3.1.2 | Vergroten woning .....                                              | 8  |
| 3.2   | Woningsplitsing .....                                               | 8  |
| 3.3   | Schuur voor schuur .....                                            | 9  |
| 3.4   | Een bedrijf starten op een vrijkomend erf.....                      | 9  |
| 3.5   | Welke ruimtelijke inspanning wordt gevraagd? .....                  | 10 |
| 4     | Combineren van KGO met andere regelingen.....                       | 11 |
| 4.1   | KGO en LBV(+) .....                                                 | 11 |
| 5     | Stappenplan voor een KGO-initiatief .....                           | 12 |
|       | Stap 1: Voorwerk.....                                               | 12 |
|       | Stap 2: Conceptverzoek.....                                         | 12 |
|       | Stap 3: Gemeentelijke intake tafel .....                            | 12 |
|       | Stap 4: Gemeentelijke (en regionale) omgevingstafel.....            | 12 |
|       | Stap 5: Collegebesluit .....                                        | 13 |
|       | Stap 6: Opstellen motivering .....                                  | 13 |
|       | Stap 7: Vaststelling door het college of de gemeenteraad .....      | 13 |
|       | Stap 8: Vergunningen aanvragen .....                                | 13 |
|       | Stap 9: Daadwerkelijke sloop en realisatie van het nieuwe erf ..... | 13 |

# 1 Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe heeft een levendig landelijk gebied. Dit gebied bestaat uit veel verschillende landschappen, zoals de uiterwaarden, agrarische gebieden, bossen en landgoederen. Er gebeurt op dit moment veel in het landelijk gebied, waardoor er veel veranderingen zijn in het landschap, de dynamiek op de erven en het gebruik van de agrarische gronden. De gemeente Olst-Wijhe wil deze ontwikkelingen graag op een goede manier begeleiden zodat het landelijk gebied aantrekkelijk, leefbaar en vitaal blijft. De 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is hierbij het richtinggevend kader van de Provincie Overijssel. Als gemeente werken we dit kader nu verder uit in een eigen handreiking. Deze handreiking dient als bouwsteen voor de omgevingsvisie van de gemeente Olst-Wijhe.

## 1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren was bij het beoordelen van ontwikkelingen in het landelijk gebied het Werkboek KGO van de provincie Overijssel de leidraad. Het landelijk gebied is de laatste jaren volop in beweging. Voorbeelden hiervan zijn het toewerken naar de doelen uit het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG, doelen op het gebied van water, natuur en klimaat) en de landelijke regelingen voor stoppende boeren (LBV en LBV+ regeling). Doordat een aantal (grote) boerenbedrijven in de gemeente (overwegen om) mee (te) doen aan deze regeling, komen er vragen over het combineren van deze regelingen met KGO. Op deze vragen geeft het Werkboek KGO van de provincie niet voldoende antwoord. Het ruime kader van de provincie blijkt ook voor andere ontwikkelingen onvoldoende duidelijkheid te geven over wat er wel en niet mag. Dit is voor degene die de ontwikkeling wil uitvoeren én voor de medewerkers van de gemeente een lastige situatie. Met het opstellen van een gemeentelijke handreiking, geven we initiatiefnemers aan de voorkant al meer inzicht in wat er wel en niet kan en mag als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Omdat veel boeren op korte termijn moeten beslissen of ze wel of niet meedoen aan de landelijke regelingen, is deze handreiking op korte termijn nodig.

Een andere aanleiding om op korte termijn een handreiking op te stellen, is de motie van de gemeenteraad waarin wordt gevraagd om woningsplitsing makkelijker te maken en zo in een behoefte te voorzien. In deze handreiking worden mogelijkheden voor woningsplitsing in het buitengebied beschreven.

Onze buurgemeenten, Raalte en Deventer, hebben al eigen gemeentelijk beleid opgesteld, passend binnen het KGO-kader van de provincie. Omdat wij veel samenwerken (DOWR-gemeenten) én omdat we samen het gebied Salland vormen binnen de provincie Overijssel, stemmen we in deze handreiking ons beleid waar mogelijk af op dat van onze buurgemeenten.

## 1.2 Status en scope handreiking

Deze handreiking is bedoeld om op korte termijn duidelijkheid te geven over de mogelijkheden voor ruimtelijke initiatieven in het landelijk gebied. We schrijven op hoe we in de praktijk omgaan met aanvragen van initiatiefnemers én hoe we aanvragen met een combinatie van LBV(+) en KGO beoordelen. Dat wat in deze handreiking staat sluit grotendeels aan bij de huidige werkwijze en betreft dus geen herziening. Wel is sprake van een aanvulling in de vorm van de mogelijkheid voor woningsplitsing van niet-karakteristieke panden in het buitengebied. Dit komt voort uit de motie van de gemeenteraad met het verzoek om deze mogelijkheid te vertalen in gemeentelijk beleid. De handreiking is geldig totdat er nieuw, integraal beleid voor het landelijk gebied is opgesteld dat voort zal vloeien uit de omgevingsvisie.

### 1.3 Samenhang met omgevingsvisie en ander beleid

Op het moment dat deze handreiking wordt vastgesteld door het college, wordt ook hard gewerkt aan de omgevingsvisie van de gemeente Olst-Wijhe. De omgevingsvisie geeft richting aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze KGO-handreiking heeft dus een overlap met de omgevingsvisie in wording. Het zou kunnen dat uitgangspunten uit de omgevingsvisie conflicteren met deze handreiking. Toch hebben we ervoor gekozen om deze handreiking op te stellen. Dat heeft te maken met de grote veranderingen die er momenteel plaats vinden in het landelijk gebied en de druk die dat geeft om op korte termijn (in ieder geval voor het vaststellen van de omgevingsvisie) een duidelijker kader te kunnen hebben om ontwikkelingen te beoordelen. Deze handreiking heeft dan ook een tijdelijk karakter.

Zowel landelijk als provinciaal zijn er beleidsontwikkelingen die invloed hebben op hoe we als gemeente in de toekomst omgaan met ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op landelijk niveau gaat het over het NPLG en regelingen voor boeren die in de toekomst nog opengesteld zullen worden. Voor zover nu bekend is dit onder andere een verplaatsingsregeling voor boeren. Op provinciaal niveau gaat het over het PPLG en de provinciale omgevingsvisie. Ook werkt de provincie aan een landbouwvisie, handreiking schuifruimte bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) (deze handreiking geeft handvatten om woningen in ruil voor sloop terug te kunnen bouwen op andere locaties dan het eigen erf, bijvoorbeeld aan de rand van een kern) en het herzien van het provinciale VAB- en KGO-beleid.

De verwachting is dat in bovenstaande documenten meer aandacht zal zijn voor thema's als bodem- en watersturend, klimaatverandering, biodiversiteit, landschappelijke waarden en gebiedsgericht werken. Dit zal ertoe leiden dat de handreiking KGO op basis van de nieuwe uitgangspunten uit deze documenten zal worden herzien in de vorm van een integraal programma of omgevingsplan.

## 2 Wat is Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving?

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) heeft als doel om 'de ruimtelijke kwaliteit' van het buitengebied te verbeteren. Ruimtelijke kwaliteit is alles wat de omgeving geschikt maakt voor mens, plant en dier. Het betekent ook de juiste ontwikkeling op de juiste plek en op de juiste manier ingepast in de omgeving.

In het buitengebied is sprake van leegstaande bebouwing en onbenutte, verwaarloosde erven. Naast de ongewenste risico's van ondermijning kan door het opruimen hiervan een bijdrage geleverd worden aan een vitaal en leefbaar buitengebied en dus een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

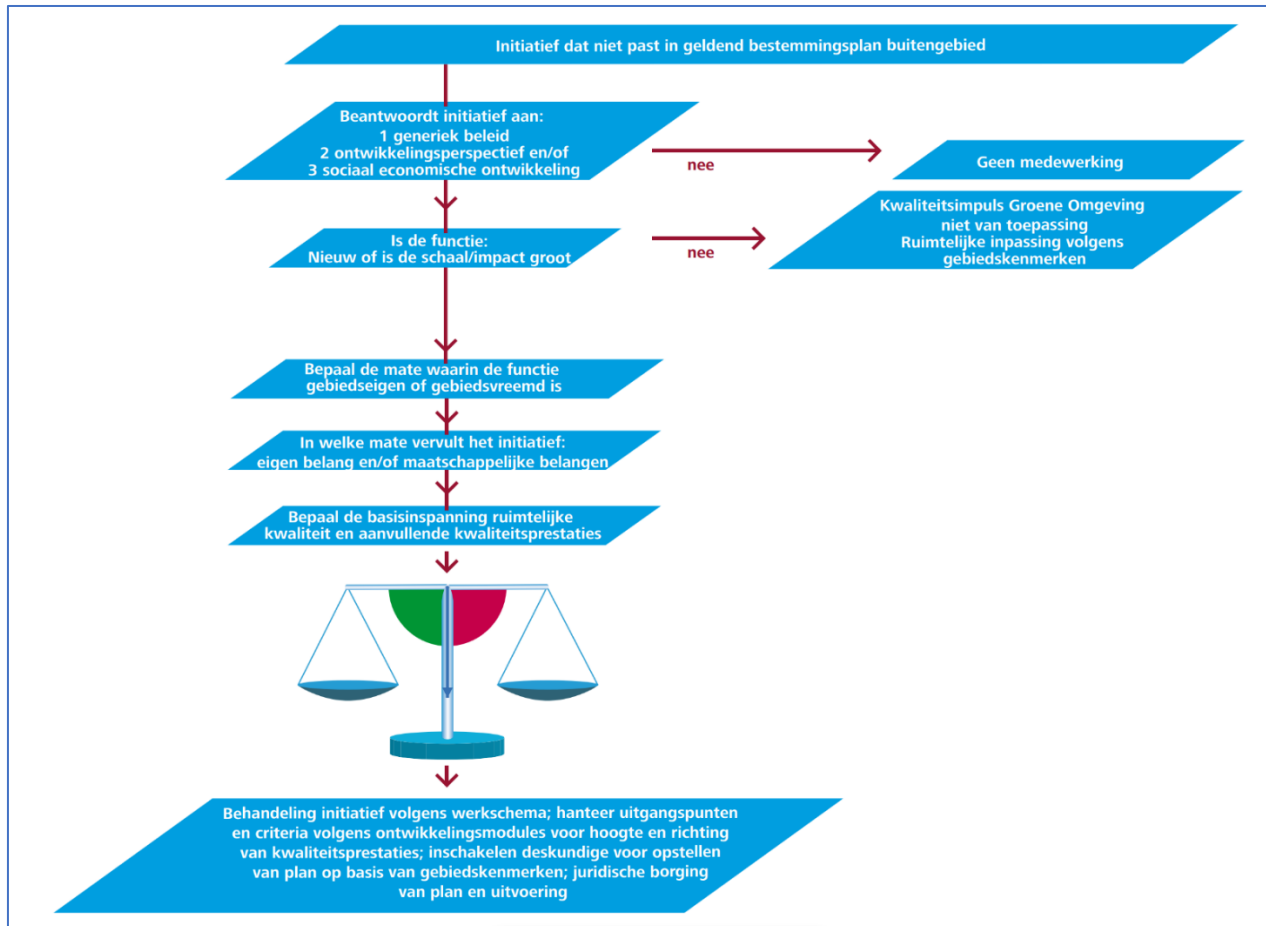
Een nieuwe ontwikkeling die aan de KGO voldoet, is goed voor de beleving van het landelijk gebied, voor de toekomst van het landelijk gebied en voor volgende generaties. Een ontwikkeling kan bijvoorbeeld het bouwen van een nieuw huis zijn in ruil voor het slopen van stallen. Dit is een ontwikkeling die past onder het voormalige Rood voor Rood-beleid. Dit beleid is ook opgenomen in de KGO. De KGO gaat ook over andere activiteiten, zoals realisatie van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, het starten van een nieuw bedrijf in het landelijk gebied of het uitbreiden van een bestaand bedrijf.

### 2.1 Korte schets provinciaal Werkboek KGO

Het Werkboek KGO van de provincie Overijssel geeft een leidraad voor het beoordelen van ontwikkelingen in het buitengebied. Bij elke ontwikkeling die in het buitengebied wordt gedaan, wordt een basisinspanning gevraagd. De basisinspanning is dat de ontwikkeling goed past in de omgeving. Dit noemen we ruimtelijke inpassing. Ruimtelijke inpassing is bijvoorbeeld het op een goede plek plaatsen van de bebouwing, landschappelijke elementen (hagen, bomen) en het toevoegen of het verwijderen van verharding. In het werkboek KGO worden daarnaast drie punten omschreven op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt over de aanvullende ruimtelijke inspanning die wordt gevraagd voor het realiseren van een bepaalde ontwikkeling. De drie punten zijn:

- Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd? Dus past de ontwikkeling in het gebied of niet? De uitbreiding van een agrarisch bedrijf in een agrarisch gebied is bijvoorbeeld gebiedseigen.
- Hoe groot is de ontwikkeling (wat is de schaal van de ontwikkeling)? En welke invloed heeft de ontwikkeling op de omgeving (wat is de impact op de omgeving)? Als iemand een theehuis wil openen in het buitengebied komt er bijvoorbeeld extra verkeer.
- Is de ontwikkeling gericht op eigen belang of ook op maatschappelijke belangen? Eigen belang betekent dat iemand iets doet voor zichzelf. Maatschappelijk belang betekent dat anderen er ook iets aan hebben. Dit kan bijvoorbeeld de aanleg van een openbaar wandelpad over het eigen erf zijn.

De afweging is in afbeelding 2.1 schematisch weergegeven.



Afbeelding 2.1: Beslisboom bij het beoordelen van ontwikkelingen (bron: Werkboek kwaliteitsimpuls groene omgeving)

Een ontwikkeling die gebiedsvreemd is en dus eigenlijk niet in het gebied past, voldoet minder makkelijk aan de ruimtelijke kwaliteit dan een ontwikkeling die gebiedseigen is. Dat geldt ook voor een ontwikkeling die heel groot is. Toch kunnen ook grotere of gebiedsvreemde ontwikkelingen worden goedgekeurd. Daarvoor is het nodig dat er aanvullende kwaliteitsprestaties worden geleverd. Als iemand bijvoorbeeld een woning wil bouwen en hiervoor stallen wil slopen, kan het zijn dat er te weinig sloopoppervlak is om een woning te mogen bouwen. Door te zorgen voor extra kwaliteit in de omgeving, zoals het aanleggen van landschappelijke hagen, kan het plan dan misschien toch worden goedgekeurd. Een andere mogelijkheid is een financiële compensatie voor de impact op de omgeving aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen heette dit het landschapsfonds). Deze voorziening wordt door de gemeente beheerd en uit deze voorziening worden projecten betaald die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in onze gemeente.

Het kan ook zijn dat een ontwikkeling niet wordt goedgekeurd.

Voor uitgebreide informatie over het provinciale kader wordt verwezen naar het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel.

## 3 Instrumenten en mogelijkheden

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied vraagt een inspanning in het kader van de KGO. Uitgangspunt is dat landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt in combinatie met bijvoorbeeld landschappelijke inpassing in ruil voor een nieuwe ontwikkeling. In de praktijk is het merendeel van de nieuwe ontwikkelingen de realisatie van woningen. Voor een vitaal en leefbaar platteland is het ook van belang dat er andere activiteiten dan wonen in het buitengebied plaats vinden. Dit is de reden dat we in deze handreiking meerdere instrumenten aanbieden.

Het doel van KGO is dat een ontwikkeling ervoor zorgt dat het landelijk gebied er als geheel beter van wordt. Tegenover de inspanning van het slopen van landschapsontsierende bebouwing staat een mogelijkheid om een ontwikkeling te doen die de kosten van de sloop dekt. De instrumenten zijn dus nadrukkelijk niet bedoeld als verdienmodel.

Er zijn verschillende instrumenten die ingezet kunnen worden als er bebouwing gesloopt wordt:

1. Woning voor schuur
  - 1.1. Nieuwe woning(en)
  - 1.2. Vergroten woning
2. Woningsplitsing
3. Schuur voor schuur
4. Een bedrijf starten in ruil voor sloop

In de paragrafen hieronder worden de voorwaarden bij de verschillende instrumenten genoemd.

### 3.1 Woning voor schuur

In ruil voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing, zoals oude stallen of schuren, kunnen één of meerdere nieuwe woningen worden teruggebouwd. In de volgende paragrafen leggen we uit wat de mogelijkheden zijn als het gaat over het realiseren van woningen in ruil voor sloop.

Voor elke ontwikkeling geldt dat deze past binnen de erfstructuur en de gebiedskenmerken van het landschap op die locatie én leidt tot een verbetering van het erf en het landschap. Er moet dus sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. De omgeving waarin gebouwd gaat worden is hierbij een bepalende factor. Elke ontwikkeling wordt hierop getoetst. Deze inspanning is bij het bouwen van een woning altijd het slopen van landschapsontsierende bebouwing en een investering in landschappelijke inpassing. Dit kan ook buiten het eigen erf plaats vinden. Een laatste mogelijkheid is om de inspanning voor een deel om te zetten in een bijdrage aan de gemeentelijke Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. Dit is een fonds waaruit de gemeente projecten financiert die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Er is echter ook altijd een daadwerkelijk fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nodig.

#### 3.1.1 Nieuwe woning(en)

Bij het realiseren van nieuwe woning(en) worden naast de beschrijving in paragraaf 3.1 de volgende algemene uitgangspunten aangehouden:

- Voor het bouwen van 1 woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> moet minimaal 1000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden.
- Voor de bouw van 2 vrijstaande woningen van maximaal 750 m<sup>3</sup> moet minimaal 2000 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden.
- Voor de bouw van 2 woningen van samen maximaal 800 m<sup>3</sup> in een aaneengesloten bouwblok moet minimaal 1000 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt worden.
- Voor de bouw van 3 woningen van samen maximaal 1200 m<sup>3</sup> in een aaneengesloten bouwblok moet minimaal 1600 m<sup>2</sup> gesloopt worden.
- Er is een maximum van 2 bouwblokken (2 vrijstaande woningen of 2 blokken met woningen) voor wonen toegestaan per erf.
- De woning(en) worden gebouwd op het eigen erf óf op een daarvoor geschikte locatie in of aan een kern óf in een bestaand bebouwingslint. De locatie van de woningen is maatwerk en wordt altijd bepaald in overleg met de gemeente. Uitgangspunt bij het plaatsen van de woning op het erf is de compacte erfgedachte. Dit betekent dat de nieuwe woning(en) een logisch geheel vormt/vormen met het bestaande erf. Hierbij kan het advies van een stedenbouwkundige nodig zijn.
- Als er meer dan 2 woningen worden toegevoegd op een erf, wordt voor elke woning op het erf een bijgebouw toegestaan binnen de vergunningsvrije grootte (30 m<sup>2</sup>). En dus niet de bij recht toegestane 100m<sup>2</sup>. Als er bestaande bijgebouwen zijn, is het wel mogelijk om in deze bestaande bijgebouwen een nieuwe verdeling te maken van bijgebouwen voor de nieuw te bouwen woningen. Als men grotere bijgebouwen zou willen realiseren is dit mogelijk via het instrument 'Schuur voor schuur' (zie paragraaf 3.3).
- Het slopen van mestsilo's/bassins telt niet mee voor het aantal te slopen m<sup>2</sup>. Het gaat echt alleen om vergunde gebouwen. Mestbassins/silo's vallen onder de basisinspanning van het opruimen van het erf.

### 3.1.2 Vergroten woning

Er is de mogelijkheid om een woning in het buitengebied uit te breiden in ruil voor het slopen van landschapsontsierende schuren. Een woning van 750 m<sup>3</sup> mag maximaal uitgebreid worden tot 1000 m<sup>3</sup>. Hiervoor geldt dat voor elke m<sup>3</sup> die wordt toegevoegd er 4 m<sup>2</sup> aan schuren gesloopt moet worden. De sloopverhouding is dus 1(m<sup>3</sup>):4(m<sup>2</sup>). Daarnaast is een ruimtelijk inpassingsplan nodig waarin duidelijk wordt dat het erf rondom de woning wordt ingepast in het landschap.

## 3.2 Woningsplitsing

In het huidige omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe is opgenomen dat alleen gebouwen die op de lijst met 'karakteristieke panden en erven in het buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe staan in aanmerking komen voor woningsplitsing (bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe, artikel 44). Met het in werking treden van deze handreiking staan we ook splitsing van niet karakteristieke panden in het buitengebied toe.

In ruil voor de woningsplitsing wordt een (ruimtelijke) inspanning gevraagd die in evenwicht is met wat de splitsing van de woningen oplevert. Deze inspanning kan bijvoorbeeld zijn het slopen van landschapsontsierende bebouwing of een investering in landschappelijke inpassing. Dit kan ook buiten het eigen erf plaats vinden. Een laatste mogelijkheid is om de inspanning voor een deel om te zetten in een bijdrage aan de gemeentelijke Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. Dit is een fonds waaruit de gemeente projecten financiert die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Er is echter ook altijd een daadwerkelijk fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nodig.

Bij de splitsing moet, passend in het omgevingsplan, aan de volgende eisen voldaan worden:

- Woningsplitsing in 2 woningen kan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> is.

- Woningssplitsing in 3 woningen kan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> is.
- De nieuwe woningen blijven ook in de toekomst 'aaneengebouwd'. Dit betekent dat het zonder aanvullende inspanning niet mogelijk is om de woningen in de toekomst los van elkaar te herbouwen.
- Uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan, uitgezonderd een vergroting van de inhoud van de woning van maximaal 5% voor dakkapellen of soortgelijke voorzieningen.
- Per situatie wordt bekeken op welke manier de bijgebouwen vorm krijgen. De gemeente gaat terughoudend om met het toestaan van nieuwe bijgebouwen. Het herverdelen van de ruimte in bestaande bijgebouwen kan hierbij een oplossing zijn. Het bouwen van een bijgebouw binnen de vergunningsvrije mogelijkheden (30 m<sup>2</sup>) is wel toegestaan.

### 3.3 Schuur voor schuur

Soms is er een wens om bij een woning in het buitengebied die een woonbestemming heeft, meer schuren of bijgebouwen te hebben dan in het omgevingsplan is toegestaan. Met het instrument 'schuur voor schuur' kan op een woonerf in het buitengebied een groter oppervlakte aan schuren gebouwd worden dan in het omgevingsplan mogelijk is. Binnen de gemeente Olst-Wijhe is er de mogelijkheid om bijgebouwen uit te breiden bovenop de bij recht toegestane 100 m<sup>2</sup>. Dit kan tot een maximaal oppervlak van 250 m<sup>2</sup> bij een woning die in het omgevingsplan bestemd is onder de functie 'wonen'. Voor het uitbreiden tussen 101 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> moet het dubbele aantal m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende schuren worden gesloopt. Er is dus een sloopverhouding van 1:2 (1m<sup>2</sup> bouwen = 2 m<sup>2</sup> slopen) tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Voor elk initiatief geldt dat we als gemeente eerst kijken of het op die plek passend is om meer dan de bij recht toegestane bebouwing toe te staan. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing in ieder geval leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

### 3.4 Een bedrijf starten op een vrijkomend erf

Door de veranderingen in de landbouwsector, komt het vaker voor dat agrarische bedrijven stoppen. Als gemeente bieden we de mogelijkheid om nieuwe bedrijvigheid te starten op deze locaties. We bieden de volgende opties:

- Sommige bedrijfstypen zijn 'bij recht' (zonder toestemming van de gemeente) mogelijk in bestaande bebouwing. Welke bedrijfstypen dit zijn staat beschreven in het omgevingsplan van de gemeente. Het is mede afhankelijk van de bestemming van het perceel (bijvoorbeeld 'agrarisch' of 'wonen'), welke bedrijfstypen zijn toegestaan. Denk hierbij aan een caravanstalling of een dienstverlenend (eenmans)bedrijf ondergeschikt aan het toegestane gebruik.
- Kleinschalige activiteiten, zoals bijvoorbeeld plattelandskamers of een minicamping, worden in principe toegestaan zolang voor de activiteit niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan bestaande bebouwing wordt gebruikt. De bestemming van het initiatief blijft dan een woonbestemming of agrarische bestemming met een nevenactiviteit. De voorwaarden staan beschreven in het omgevingsplan.
- Grotere bedrijven die in leegstaande bebouwing worden gevestigd, zijn via een zwaardere procedure mogelijk. Er geldt daarbij in principe geen maximum omvang van het bedrijf, zolang de bedrijvigheid in bestaande bebouwing plaats vindt.
- Als er behoefte is om bestaande bebouwing te vervangen voor het starten of uitbreiden van een bedrijf, mag dit tot 250 m<sup>2</sup> in een verhouding 1:1 (1 m<sup>2</sup> bouwen is 1 m<sup>2</sup> slopen) en tussen 250 tot 850 m<sup>2</sup> in een verhouding 1:3 (1 m<sup>2</sup> bouwen is 3 m<sup>2</sup> slopen).

Om dit soort bedrijven te starten moet worden voldaan aan de regels in het omgevingsplan. Er worden op voorhand geen aanvullende eisen gesteld vanuit de gemeente en er is ook geen lijst met bedrijfstypen die wel of niet gevestigd zouden mogen worden. Zware bedrijvigheid is wel bij voorbaat uitgesloten. Elk

initiatief wordt op maat beoordeeld. Of een bedrijf wordt toegestaan hangt onder andere af van de hinder op de omgeving en de ruimtelijke effecten. Bij hinder gaat het bijvoorbeeld over geur, geluidsoverlast en extra verkeersbewegingen. Voorheen gold dat bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 niet in het buitengebied kunnen worden gevestigd. Met het in werking treden van de omgevingswet vervallen de milieucategorieën en wordt getoetst aan de daadwerkelijke impact op de omgeving.

### 3.5 Welke ruimtelijke inspanning wordt gevraagd?

In het werkboek KGO van de provincie zijn voorbeelden te vinden van de ruimtelijke inspanning die nodig is om een initiatief te kunnen realiseren. Of de ruimtelijke inspanning voldoende is, verschilt per ontwikkeling. Hierbij spelen de locatie, de omgeving, het landschap waarin de ontwikkeling wordt gedaan (het gebied) en de daadwerkelijke verbetering die wordt bereikt met de ontwikkeling, een rol. Het landschapsontwikkelplan (LOP) van de gemeente is hierbij een toetsingskader. In de toekomst zal de omgevingsvisie hierin ook een leidraad zijn.

## 4 Combineren van KGO met andere regelingen

Op het moment van schrijven van deze handreiking zijn een aantal landelijke regelingen voor de transitie van de landbouw en daarmee het landelijk gebied actief. Regelingen die raken aan KGO zijn de LBV en de LBV+ regeling. In de volgende paragraaf leggen we uit hoe wij als gemeente omgaan met de combinatie van LBV(+) en KGO. In de toekomst worden er waarschijnlijk meer landelijke regelingen voor agrariërs opengesteld. Per regeling beslissen we als gemeente hoe we deze combineren met de KGO.

### 4.1 KGO en LBV(+)

De LBV en de LBV+ regeling zijn erop gericht om veehouderijen die bijdragen aan een te hoge stikstofwaarde in Natura 2000 gebieden, te laten stoppen. De LBV+ regeling richt zich daarbij op bedrijven die zijn aangemerkt als 'piekbelaster'.

Als een veehouder meedoet aan een van deze regelingen, moet de veehouderij definitief worden beëindigd waarbij de productierechten komen te vervallen en de omgevingsvergunning (en evt de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming) voor het bedrijf wordt ingetrokken. De gemeente is verplicht om het omgevingsplan aan te passen, zodat op die locatie geen veehouderij meer kan plaats vinden. De dierverblijven en de mest- en voeropslag moeten worden gesloopt. Een veehouder kan een gedeeltelijke ontheffing aanvragen van sloop als de bebouwing opnieuw gebruikt kan worden.

Het slopen van stallen is in zichzelf een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied (minder versterking, verharding). Het biedt ook kansen om het erf opnieuw in te passen in de omgeving. Voor het opnieuw inpassen van het erf gebruiken we in Olst-Wijhe de KGO als instrument. Er is een verschil tussen de LBV en de LBV+ regeling. Bij de LBV wordt alleen het waardeverlies van de stallen vergoed in de subsidie, bij de LBV+ regeling wordt daarnaast (een deel van) de sloopkosten vergoed. Dit heeft tot gevolg dat de m2 stallen die onder de LBV+ regeling worden gesloopt in gemeente Olst-Wijhe, niet nogmaals gebruikt kunnen worden als inspanning om aan de ruimtelijke kwaliteit te voldoen (bijvoorbeeld voor het bouwen van een woning). De veehouder heeft immers al een ruimere vergoeding gekregen voor de sloop van deze stallen. De veehouder kan wel de sloopkosten van gebouwen die niet gesloopt worden onder de regeling inbrengen als inspanning voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld als sloopkosten voor het bouwen van een woning). Het gaat dan om gebouwen waar geen dieren stonden en waar geen mestopslag en voeropslag voor de dieren was. Voor de LBV regeling is het in de gemeente Olst-Wijhe wel mogelijk om de sloopkosten van de stallen die gesloopt worden onder de LBV regeling mee te laten tellen bij de inspanning om aan de ruimtelijke kwaliteit te voldoen. Dit betekent dat de vierkante meters die een veehouder sloopt onder de LBV regeling, ook gebruikt mogen worden voor bijvoorbeeld het bouwen van een woning. We willen op deze manier veehouders die via de LBV regeling stoppen met hun bedrijf maximaal ondersteunen binnen de kaders die het Rijk en de Provincie stellen.

Voor elke veehouder die nadenkt over deelname aan de regeling geldt dat we als gemeente per situatie bekijken welke wensen er zijn voor het herinrichten van zijn erf en bedrijf, welke (on)mogelijkheden er zijn om de wensen te realiseren en welke inspanning vanuit KGO hier tegenover staat. We gaan dan ook graag in een vroeg stadium in overleg met veehouders die erover nadenken mee te doen aan de LBV(+) regeling.

## 5 Stappenplan voor een KGO-initiatief

Bij het ontwikkelen van een initiatief in het landelijk gebied komt veel kijken. Wij kunnen als gemeente een initiatiefnemer voor een deel begeleiden bij het realiseren van de plannen. Als het gaat over grotere of ingewikkelde initiatieven, kiezen veel initiatiefnemers ervoor om een externe adviseur te benaderen. Deze kan helpen bij het opstellen van de plannen en gesprekken met de gemeente.

Hieronder wordt uitgelegd welke stappen meestal gezet worden bij het realiseren van een initiatief. Omdat we als gemeente bij deze initiatieven altijd maatwerk leveren, kan het zijn dat van de stappen wordt afgeweken.

### Stap 1: Voorwerk

U heeft een idee voor het herbestemmen van een erf in het landelijk gebied. Vaak is dit de plek waar u nu uw bedrijf heeft en/of woont. Soms gaat het om de wens om een locatie in het buitengebied te kopen. In alle gevallen geldt: werk voor uzelf uw ideeën in grote lijnen uit. U kunt in deze fase vrijblijvend informeren bij de gemeente of uw plan voorstelbaar is. Dit is handig om te doen, om teleurstellingen later in het proces te voorkomen. U kunt er ook voor kiezen een erfcoach of een adviseur in te schakelen die samen met u kan nadenken over de mogelijkheden.

### Stap 2: Conceptverzoek

Als u een duidelijk heeft op welke locatie (in bezit of op het oog) u uw plan wilt uitvoeren, dient u een conceptverzoek in. Dit is een verzoek om te toetsen of uw wens mogelijk en uitvoerbaar is. Dit hoeft nog geen gedetailleerd en uitgewerkt (bouw-)plan te zijn maar het moet wel duidelijk maken wat u plan is. Aan dit conceptverzoek zijn legekosten verbonden. De hoogte van deze kosten vindt u op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>. U vult bij 'Zoek op locatie' de postcode van uw ontwikkeling in. Bij 'Woord of zinsdeel - in de titel' vult u 'Leges' in.

We adviseren om in een vroeg stadium ook omwonenden of andere betrokkenen te informeren over uw plannen en hierover in gesprek te gaan. Als u dit doet, voorkomt u dat mensen in een later stadium verrast worden door uw plannen en het er mogelijk mee oneens zijn.

### Stap 3: Gemeentelijke intaketafel

Het schetsplan wordt binnen de gemeente besproken aan de intaketafel. Daar wordt op hoofdlijnen beoordeeld of het initiatief kans van slagen zou kunnen hebben. Als dat zo is, dan wordt uw plan in behandeling genomen bij de gemeente. Het kan zijn dat uw initiatief niet direct in behandeling wordt genomen maar op een wachtlijst geplaatst wordt.

### Stap 4: Gemeentelijke (en regionale) omgevingstafel

Als het initiatief in behandeling wordt genomen, wordt er een casemanager aan uw initiatief gekoppeld. Deze begeleidt samen met u het verdere proces. De casemanager bespreekt het initiatief op de gemeentelijke omgevingstafel. Hier geven collega's van alle teams die betrokken zijn bij het buitengebied (zoals team wonen en team beheer openbare ruimte) hun visie op het initiatief. Naar aanleiding van de punten die zijn besproken krijgt u de vraag om een nadere motivering van uw plan te maken.

Met deze motivering gaat de casemanager in sommige gevallen naar de regionale omgevingstafel. Aan deze tafel schuiven ketenpartners van de gemeente aan, zoals de provincie en het waterschap. Zij geven dan ook hun visie op het initiatief.

### Stap 5: Collegebesluit

Vervolgens maakt de casemanager een voorstel voor het college. Het college neemt dan een principebesluit over of de gemeente wel of niet mee wil/kan werken aan het initiatief. Dit besluit wordt altijd onder bepaalde voorwaarden genomen, bijvoorbeeld voorwaarden over de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Als het college een positief besluit neemt, is de vervolgstap dat u en de gemeente een overeenkomst sluiten, de anterieure overeenkomst. Hierin staan de gemaakte afspraken en worden ook de financiën geregeld.

### Stap 6: Opstellen motivering

De volgende stap is dat u als initiatiefnemer een motivering maakt waarin u omschrijft wat u precies gaat realiseren en hoe dit wordt vormgegeven. Voor deze motivering bestaat een format. Uit de motivering moet blijken dat er een evenwichtige toedeling is van functies aan locaties. Soms zijn ook onderzoeken nodig, zoals bodemonderzoek of geluidsonderzoek. Die worden ook in deze fase uitgevoerd.

### Stap 7: Vaststelling door het college of de gemeenteraad

Als alle stukken compleet zijn, wordt het plan voorgelegd aan het college of de gemeenteraad. Of het college of de raad een besluit neemt over uw plan, hangt af van welke procedure wordt gevolgd.

### Stap 8: Vergunningen aanvragen

Na vaststelling door het college of de gemeenteraad kunnen de vergunningen worden aangevraagd. Hier zijn kosten aan verbonden.

### Stap 9: Daadwerkelijke sloop en realisatie van het nieuwe erf

De laatste, en voor u belangrijkste stap, is het starten van de sloop van bestaande bebouwing, realiseren van nieuwe bebouwing en het opnieuw inrichten van het erf zoals is vastgelegd in het ruimtelijk inpassingsplan.